

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULON**

N° 2400144

SAS VAR GESTION

Mme Martin
Rapporteure

Mme Faucher
Rapporteure publique

Audience du 18 octobre 2024
Décision du 8 novembre 2024

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Toulon
(2^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 16 janvier et 29 mars 2024, la société par actions simplifiée unipersonnelle VAR GESTION, représentée par Me Consalvi, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 1^{er} septembre 2023 par lequel le maire de la commune de Cogolin a délivré un permis de construire à la société en nom collectif COGOLIN PLAGE en vue de la démolition de divers bâtiments et installations à usage de village de vacances et de la construction de 300 logements répartis en 9 bâtiments, de 451 places de stationnement, ainsi que de deux piscines, sur les parcelles cadastrées section BD n^{os} 129 et 130 situées 99 rue de la plage à Cogolin, ensemble la décision du 16 novembre 2023 portant rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Cogolin la somme de 4 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'arrêté méconnaît les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors que :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ne définit pas précisément les modalités d'application de cet article ;

- le projet ne respecte pas la disposition de l'objectif 8 du DOO du SCoT tenant aux modalités organisationnelles des capacités d'évolution dans les espaces littoraux stratégiques du développement ;
- le projet constitue une extension de l'urbanisation et ne revêt pas un caractère limité au sens de ces dispositions ;
- il méconnaît la disposition de l'objectif 26 du DOO du SCoT tenant aux modalités d'accueil du développement maîtrisé des autres secteurs déjà urbanisés au sein des communes littorales ;
- il méconnaît les dispositions de l'article UT 7 du plan local d'urbanisme dès lors que :
 - les parcelles cadastrées n^{os} 129 et 130 constituent deux unités foncières distinctes ;
 - l'arrêté du 12 janvier 2023 portant division parcellaire est illégal ;
- il méconnaît les dispositions de l'article UT 11 du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et de l'article UT 11 du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense enregistré le 15 mars 2024, la commune de Cogolin, représentée par Me Bauducco, conclut, à titre principal au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce qu'il soit fait application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et à ce que soit mise à la charge de la société VAR GESTION la somme de 8 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable à défaut pour la société requérante, qui occupe irrégulièrement le terrain d'assiette du projet, de justifier d'un intérêt à agir ;
- à titre subsidiaire, les moyens sont infondés ;
- à titre infiniment subsidiaire, les vices sont régularisables en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par deux mémoires en défense enregistrés les 29 mars et 31 mai 2024, la société COGOLIN PLAGE, représentée par Me Reghin, conclut, à titre principal au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce qu'il soit fait application des dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et à ce que soit mise à la charge de la société VAR GESTION la somme de 4 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable dès lors que :
 - la société, à défaut de produire une habilitation à agir en justice, ne justifie pas de sa qualité pour agir ;
 - la société requérante, qui occupe irrégulièrement le terrain d'assiette du projet, ne justifie pas d'un intérêt à agir ;
- à titre subsidiaire, les moyens sont infondés ;
- à titre infiniment subsidiaire, les vices sont régularisables en application des dispositions de l'article L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Martin, rapporteure,
- les conclusions de Mme Faucher, rapporteure publique,
- les observations de Me Consalvi, représentant la société requérante,
- les observations de Me Lhotellier, représentant la commune,
- les observations de Me Reghin, représentant la société pétitionnaire.

Une note en délibéré a été présentée par la société requérante le 21 octobre 2024 sans être communiquée.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 1^{er} septembre 2023, le maire de la commune de Cogolin a délivré à la société en nom collectif COGOLIN PLAGE un permis de construire en vue de la démolition de divers bâtiments et installations à usage de village de vacances et de la construction de 300 logements répartis en 9 bâtiments, de 451 places de stationnement, ainsi que de deux piscines sur les parcelles cadastrées section BD n^{os} 129 et 130 situées 99 rue de la plage à Cogolin. Le 26 octobre 2023, la société par actions simplifiée unipersonnelle VAR GESTION, exploitante du camping sis sur le terrain d'assiette du projet, a formé un recours gracieux à l'encontre de cet arrêté. Par sa requête, la société VAR GESTION demande au tribunal d'annuler l'arrêté du 1^{er} septembre 2023, ensemble la décision du 16 novembre suivant portant rejet de son recours gracieux.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme :

2. Aux termes du deuxième alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme : « *Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation* ». Aux termes de l'article L. 121-13 du code précité : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1^o de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. / En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord* ». Aux termes de l'article

L. 131-1 du même code : « *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec : / 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ; (...)* ». Aux termes de l'article L. 131-4 de ce code : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : / 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...)* ».

3. Il résulte de ces dispositions, qu'une opération conduisant à étendre l'urbanisation d'un espace proche du rivage ne peut être légalement autorisée que si elle est, d'une part, de caractère limité et, d'autre part, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon les critères qu'elles énumèrent. Cependant, lorsqu'un schéma de cohérence territoriale comporte des dispositions suffisamment précises et compatibles avec ces dispositions législatives qui précisent les conditions de l'extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage dans lequel l'opération est envisagée, le caractère limité de l'urbanisation qui résulte de cette opération s'apprécie en tenant compte de ces dispositions du schéma concerné. Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans un espace proche du rivage, s'apprécie eu égard à l'implantation, à l'importance, à la densité, à la destination des constructions envisagées et à la topographie des lieux.

4. En premier lieu, la société requérante soutient que le SCOT de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez n'apportait pas de précisions suffisantes sur les modalités d'application de la loi littoral quant à l'extension limitée de l'urbanisation dans le quartier de la Foux-Cogolin-Plage.

5. Il ressort des pièces du dossier que la commune de Cogolin dispose d'une façade littorale située au fond du golfe de Saint-Tropez, enserrée entre les communes de Grimaud et de Gassin, où se concentrent les activités et les structures d'hébergement touristique et un arrière-pays constitué d'une plaine à vocation essentiellement agricole, prolongée par des collines adossées aux contreforts boisés du massif des Maures. La commune de Cogolin possède un terrain de 13,5 hectares environ qui appartient à son domaine privé, dit secteur du Yotel ou de l'hippodrome, faisant plus largement partie du quartier de Cogolin Plage-La Foux.

6. Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, dans son orientation intitulée « *maitriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager* », et plus précisément, dans son objectif n° 8 intitulé « *recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage* », a identifié trois types d'espaces : les « *espaces littoraux sensibles* » qui sont à préserver plus particulièrement du développement urbain en raison de leur valeur paysagère et patrimoniale, les « *espaces littoraux de développement urbain stratégique* » qui accueillent des opérations de renouvellement urbain notamment par « *intensification* », et les « *espaces neutres* » qui ne présentent pas d'enjeux particuliers de préservation ou de développement. S'il classe le site de l'ancien hippodrome à Cogolin comme un « *espace littoral sensible* », il en exclut ses espaces « *comprenant les bâtiments principaux existants* » qu'il classe comme « *espace littoral de développement urbain stratégique* ». En outre, il précise que, sur le secteur du fond du Golfe, le « *caractère limité de l'extension de l'urbanisation des sites stratégiques de développement (les espaces bâtis de l'ancien hippodrome (...)) devra être apprécié à l'échelle de l'ensemble du fond du Golfe* » et que, sur le site de l'ancien hippodrome, « *les formes urbaines proposeront une transition architecturale entre les Marines de Cogolin et le quartier Cogolin-Plage, et s'inscriront dans une perspective de préservation globale de l'ambiance arborée du site* ». Il énonce enfin que, dans ce site, sont mises en œuvre « *les objectifs relatifs à la requalification de l'espace cœur de Golfe (objectif 46)* », lequel est intitulé « *requalifier l'espace cœur du Golfe comme la vitrine majeure du rayonnement touristique* » qui passe notamment par le projet de renouvellement urbain

sur ce site. Dans ces conditions, le SCOT de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a apporté les précisions suffisantes sur les modalités d'application de la loi littoral quant à l'extension limitée de l'urbanisation dans le quartier de la Foux-Cogolin-Plage. Par suite, la première branche du moyen doit être écartée.

7. En deuxième lieu, la société requérante soutient que le projet méconnaît la recommandation posée par le SCOT de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, selon laquelle « *Sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront une transition architecturale entre les Marines de Cogolin et le quartier de Cogolin-Plage, et s'inscriront dans une perspective de préservation globale de l'ambiance arborée du site* », dès lors qu'il n'assurerait aucun transition architecturale et ne s'inscrirait pas dans une perspective de préservation globale de l'ambiance arborée du site en ce qu'il prévoit l'abattage de 159 arbres, soit 56% du couvert végétal.

8. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que le projet, qui est situé entre le port des Marines et un quartier de Cogolin-Plage, propose une implantation des constructions, sur l'empreinte des anciens bâtiments, en courbe, épousant la délimitation naturelle entre ces deux espaces et caractérisant ainsi une transition architecturale au sens de la recommandation précitée. Par ailleurs, si, en l'état existant, le terrain d'assiette du projet présente 283 arbres, dont 156 à abattre, il ressort des pièces du dossier que cet abattage concerne des arbres qui se situe au centre du terrain, qu'il est prévu de planter 420 arbres autour du projet, et notamment sur les versants nord et est du terrain, et que les arbres présents sur le côté nord-ouest du projet sont conservés, de sorte que l'ambiance arborée du site, notamment visible depuis la mer, est conservée. Dans ces conditions, le projet ne méconnaît pas la recommande précitée. Par suite, la branche du moyen doit être écartée.

9. En troisième lieu, la société requérante soutient que le projet ne constitue pas une extension limitée de l'urbanisation.

10. Le projet est situé sur la parcelle cadastrée section BD n° 129 d'une superficie de 10 260 m² et section BD n° 130 A, issue de la division foncière opérée par arrêté du 12 janvier 2023 de non opposition à déclaration préalable, d'une superficie de 53 366 m², soit une superficie totale de 63 626 m². La surface de plancher du projet, qui remplace un village vacances d'une surface de plancher de 15 173 m² atteint 19 522 m², pour 12 900 m² d'emprise au sol. Le projet consiste en la réalisation de neuf bâtiments collectifs en R+1 à R+3, représentant 300 logements, auxquels sont adjoints 451 places de stationnement et deux piscines. Il est situé sur le site du Yotel qui présente actuellement une masse boisée et une couverture végétale, notamment à l'ouest, permettant un espace de respiration sur le littoral. Le site présente également une qualité paysagère avec des perspectives terres-mer, ainsi qu'une vue significative sur le couvert végétal depuis la mer, en raison de la masse boisée qui contraste avec l'environnement urbain minéral des marines de Cogolin, dont elle constitue le fond de scène. Le projet, situé à l'est du Yotel, prévoit une implantation en courbe de ses neuf bâtiments en forme « d'escargot » ce qui, bien que restant compact sur son versant est où se situent cinq bâtiments en cercle, permet au projet de s'inscrire dans les zones déjà construites du village de vacances, constituées par des bâtiments, infrastructures sportives et de nombreux chemins, mais également de dégager des zones d'aération et de végétalisation. Comme il a été dit au point 8 du présent jugement, s'il est prévu l'abattage de 156 arbres, la société pétitionnaire en prévoit la plantation de 420, dont la majorité sur le versant nord-est et nord-ouest du projet, soient les versants visibles depuis la mer, permettant ainsi de préserver la qualité paysagère du site tel que décrit. L'environnement du projet, qui est situé par le SCoT comme dans une « agglomération existante » constituée par le Golfe de Saint-Tropez, se caractérise par la présence d'immeubles collectifs de R+3 à R+4 au nord-ouest sur le site

artificialisé du Port des Marines de Cogolin, au nord et à l'est, sur le site des Marines, par des hangars et petits immeubles regroupant logements et surfaces commerciales jusqu'à Cogolin Plage, au sud, par des maisons individuelles mais s'ouvrant sur une zone commerciale, avec un paysage qui s'étend, au sud et à l'ouest, sur des plaines agricoles. Ainsi, le projet, par son implantation, ne contraste pas avec cet environnement. Il résulte de tout ce qui précède que le projet en litige est constitutif d'une extension de l'urbanisation qui n'excède pas, par son importance, sa densité, son implantation, sa topographie et la destination des constructions envisagées, le caractère limité exigé par les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. Par suite, la branche du moyen doit être écartée.

En ce qui concerne la méconnaissance d'une disposition de l'objectif 26 du DOO du SCoT :

11. Aux termes de l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme : « *Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale : (...) 4° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ; (...)* ». Aux termes de l'article R. 142-1 du code précité : « *Les opérations foncières et les opérations d'aménagement mentionnées au 4° de l'article L. 142-1 sont : (...) / 3° Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ; (...)* ».

12. Le SCOT de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez prévoit, à son objectif 26 intitulé « *définir les modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain* » que, en application de la loi littoral, l'évolution des secteurs urbanisés, autres que ceux identifiés par le SCoT et précisées par le PLU, est limitée « *A l'intérieur de la limite des espaces proches du rivage et en dehors de la bande des cent mètres, aux extensions mesurées des constructions et aux démolitions-reconstructions. (...) / L'extension mesurée des constructions existantes est contenue dans une limite de 30 % maximum de la surface de plancher et être sans incidences paysagères négatives. / La démolition reconstruction à l'identique de la volumétrie ou de la surface d'emprise au sol sur la même entité foncière peut être autorisée avec une implantation différente sous réserve d'une meilleure intégration paysagère et bioclimatique permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment initialement démoli* ».

13. Si la société requérante soutient que le projet, qui consiste dans la démolition totale des constructions existantes et la construction de bâtiments nouveaux d'un volume plus important, d'une implantation et d'un traitement architectural différents, méconnaît la prescription précitée du SCoT à défaut de constituer une démolition-reconstruction à l'identique ou une extension de 30%, cette disposition ne s'applique qu'aux « *autres secteurs déjà urbanisés au sein des communes littorales* », dans les secteurs autres que les agglomérations et villages identifiés. Or, le fond du Golfe de Saint-Tropez (Port-Grimaud / Port Cogolin / Marines de Cogolin / Marines de Gassin) est identifié par le SCoT comme une « *agglomération existante* ». Dans ces conditions, la société requérante ne peut utilement soutenir la méconnaissance, par le projet, de ces dispositions du SCoT. Par suite, le moyen doit être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions de l'article UT 7 du plan local d'urbanisme :

14. Aux termes de l'article UT 7 du plan local d'urbanisme de la commune de Cogolin relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « *7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout*

point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m. / 7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises : / - dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ; / - les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ; / - à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ; / - les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ».

15. La société requérante soutient que l'arrêté méconnaît les dispositions de l'article UT 7 du plan local d'urbanisme dès lors que, pour l'appréciation de la conformité à cet article, le terrain d'assiette du projet doit être regardé comme constitué de deux unités foncières distinctes en raison de leur propriété distincte. Toutefois, il résulte des termes mêmes du lexique annexé au plan local d'urbanisme de la commune de Cogolin, que les limites séparatives correspondent « *aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus* ». Dans ces conditions, le terrain d'assiette de la construction, au sens des dispositions de l'article UT 7, doit être entendu comme pouvant, contrairement à ce que soutient la société requérante, être constitué de plusieurs unités foncières, et donc appartenir à plusieurs propriétaires distincts. Par ailleurs, en toute hypothèse, l'illégalité de l'arrêté du 12 janvier 2023 portant non opposition à déclaration préalable de la division de la parcelle section BD n° 130 est sans incidence sur le respect, par le projet, de l'article UT 7 du plan local d'urbanisme. Par suite, le moyen doit être écarté dans ses deux branches.

En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions de l'article UT 11 du plan local d'urbanisme :

16. En premier lieu, aux termes de l'article UT 11.3 du plan local d'urbanisme relatif aux tuiles : « *La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture. / Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis* ». Aux termes de l'article UT 11.7 du plan précité relatif aux recherches contemporaines : « *Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site* ».

17. La société requérante soutient que le projet, en prévoyant des toitures terrasses végétalisées, méconnaît les dispositions de l'article UT 11.3 du plan local d'urbanisme.

18. S'il est constant que les bâtiments 1, 3 et 5 disposent d'une toiture végétalisée, il ressort des pièces du dossier que ce parti architectural est justifié par la recherche d'un équilibre entre les volumes, d'accroître « *autant que possible la végétalisation du site et de recréer sur un espace urbanisé, une biodiversité à celle qui existe au niveau du terrain naturel* » et de faciliter la gestion des eaux et ont fait, à ce titre, l'objet d'une étude paysagère approfondie. Dans ces conditions, elles bénéficient des dispositions de l'exception prévue par l'article UT 11.7 du plan local d'urbanisme. Par suite, le moyen doit être écarté.

19. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ». Aux termes de l'article UT 11.1 du plan local d'urbanisme : « *Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages* ».

20. Il résulte de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune.

21. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.

22. Comme il a été décrit ci-dessus, le projet se situe à l'est de la commune de Cogolin, dans le quartier de Cogolin Plage-La Foux, sur sa façade littorale située au fond du golfe de Saint-Tropez, enserrée entre les communes de Grimaud et de Gassin, où se concentrent les activités et structures d'hébergement touristique. Le terrain d'assiette du projet est bordé, au nord, par le port des Marines de Cogolin, qui accueille trois séries d'immeubles collectifs de R+3 à R+4 notamment les Marines de Cogolin et les Deux voiles dont l'implantation est courbée, à l'est, par le site des Marines sur lequel sont situés des hangars et des immeubles regroupant logements et surfaces commerciales jusqu'à la plage de Cogolin, au sud, par des maisons individuelles mais s'ouvrant sur une zone commerciale avant de s'étendre sur des plaines agricoles, et à l'ouest, par la partie végétalisée de l'ancien hippodrome avant de déboucher sur le port de Cogolin. Ainsi, bien que présentant une qualité paysagère certaine tenant à la présence d'un couvert végétal, ainsi que des perspectives terres-mer, le projet s'inscrit dans un environnement artificialisé. Le projet, qui consiste en la réalisation de neuf bâtiments collectifs en R+1 à R+3, représentant 300 logements, auxquels sont adjoints 451 places de stationnement et deux piscines, prévoit une implantation en courbe de ses neuf bâtiments en forme « d'escargot » ce qui lui permet de s'inscrire dans les zones déjà construites du village de vacances, constituées par des bâtiments, infrastructures sportives et de nombreux chemins, mais également de dégager des zones d'aération et de végétalisation. A ce titre, s'il est prévu l'abattage de 156 arbres, la société pétitionnaire en prévoit la plantation de 420, dont la majorité sur le versant nord-est et nord-ouest du projet, soient les versants visibles depuis la mer, préservant ainsi les perspectives terres-mer. Dans ces conditions, ledit projet n'est pas de nature à porter une atteinte manifeste à l'intérêt des lieux avoisinants, en méconnaissance des dispositions précitées de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et de l'article UT 11.1 du plan local d'urbanisme. Par suite, le moyen doit être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

23. Aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

24. Il ressort des pièces du dossier que la société pétitionnaire a fait réaliser une étude hydraulique, en avril 2023. En ce qui concerne le risque inondation, cette dernière rappelle que le projet, qui est situé dans une zone portuaire, est située en zone d'aléa faible et d'aléa moyen du "porter à connaissance" du 13 décembre 2019, mais également en zone B1 sur le PPRI de Cogolin pour une partie, soit en zone constructible sous condition, et en zone B2 et R2 pour d'autres parties, soit en zones inconstructibles en raison « défaillance structurelle de la digue de la Gisclette ». Toutefois, d'une part, il ressort des pièces du dossier que l'implantation des bâtiments se situe exclusivement sur les zones constructibles, donc en dehors des zones B2 et R2. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que l'ensemble des constructions seront implantées sur pilotis, permettant une libre circulation des eaux et que le projet se situe à environ 150 m de la digue de la Gisclette. En ce qui concerne les eaux de ruissèlement, le projet prévoit la réalisation d'un réseau séparatif permettant de collecter les eaux de ruissèlement des voiries circulées, qui seront gérées par un bassin de décantation enterré avec volume mort, et les eaux pluviales de toitures, qui seront collectées par un réseau gravitaire. Dans ces conditions, le maire n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen doit être écarté.

25. Il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la recevabilité de la requête, que les conclusions à fin d'annulation présentées par la société VAR GESTION doivent être rejetées.

Sur les frais liés à l'instance :

26. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la somme demandée par la société VAR GESTION au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens soit mise à la charge de la commune de Cogolin qui n'a pas la qualité de partie perdante dans la présente instance. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la société VAR GESTION une somme de 1 000 euros à verser respectivement à la commune de Cogolin et à la société COGOLIN PLAGE au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de la société VAR GESTION est rejetée.

Article 2 : La société VAR GESTION versera à la commune de Cogolin une somme de 1 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La société VAR GESTION versera à la société COGOLIN PLAGE une somme de 1 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société par actions simplifiée unipersonnelle VAR GESTION, à la commune de Cogolin, et à la société en nom collectif COGOLIN PLAGE.

Délibéré après l'audience du 18 octobre 2024 à laquelle siégeaient :

M. Sauton, président,
M. Quaglierini, premier conseiller,
Mme Martin, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 8 novembre 2024.

La rapporteure,

signé

K. Martin

Le président,

signé

J.-F. Sauton

Le greffier,

signé

P. Bérenger

La République mande et ordonne au préfet du Var en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Pour la greffière en chef,
Et par délégation,
Le greffier.